



Comune di Sant'Olcese

Città Metropolitana di Genova

Piazza Guglielmo Marconi, 40 – tel. (010) 726.71.11 – fax (010) 709.24.28 c.f. e partita IVA:00620570101

RELAZIONE TECNICA E URBANISTICA

Ubicazione:

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nella frazione di Sant'Olcese Chiesa, non molto distante dalla Chiesa Parrocchiale di Sant'Olcese, in Salita Don Oxilia, costituita da una breve stradina in discesa che si dirama dalla S.P. 2 di Sant'Olcese.



Descrizione dell'impianto sportivo:

L'impianto sportivo oggetto di concessione è composto da:

1. campo sportivo con pavimentazione finita con tappeto sintetico e recinzione con pali e rete a maglie metalliche.
2. corpo spogliatoi;
3. locali accessori.
4. area destinata a parcheggio, ubicata a Nord/Est del campo, collegata da una scala che termina in prossimità degli spogliatoi;
5. gradinata per il pubblico ubicata sul lato Nord del campo
6. piccolo locale ad uso biglietteria, posizionato sulla strada, in prossimità dell'ingresso del parcheggio.
7. campoetto da gioco con annessi locali ricavati in strutture di lamiera;





Campo da gioco, locali spogliatoi alla propria destra e parcheggio soprastante



Biglietteria

Descrizione dell'impianto sportivo:

L'impianto sportivo si trova in stato di manutenzione piuttosto carente (sia ordinaria che straordinaria), ed è afflitto da diverse lesioni, anche di una certa entità.

Il campo da gioco, con manto in tappeto sintetico usurato, presenta alcuni avvallamenti, e diversi pali della recinzione risultano vistosamente inclinati.

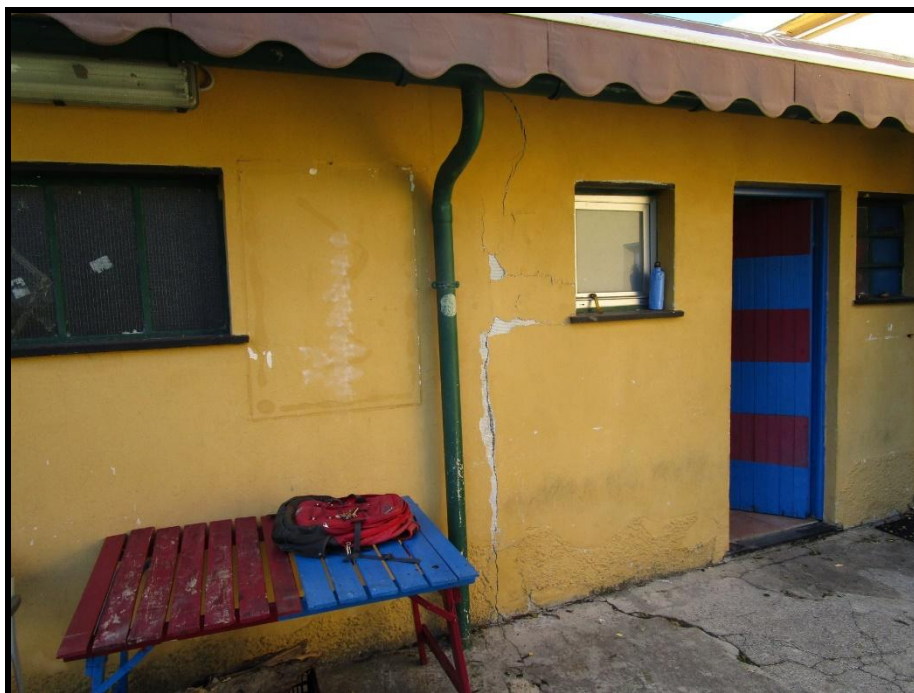
Non sono stati reperite certificazioni degli impianti, si presume dalle informazioni ricevute dalla proprietà che gli stessi sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 46/90. Il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua calda avviene attraverso una stufa a pellet.



Campo da gioco e locali spogliatoio sullo sfondo



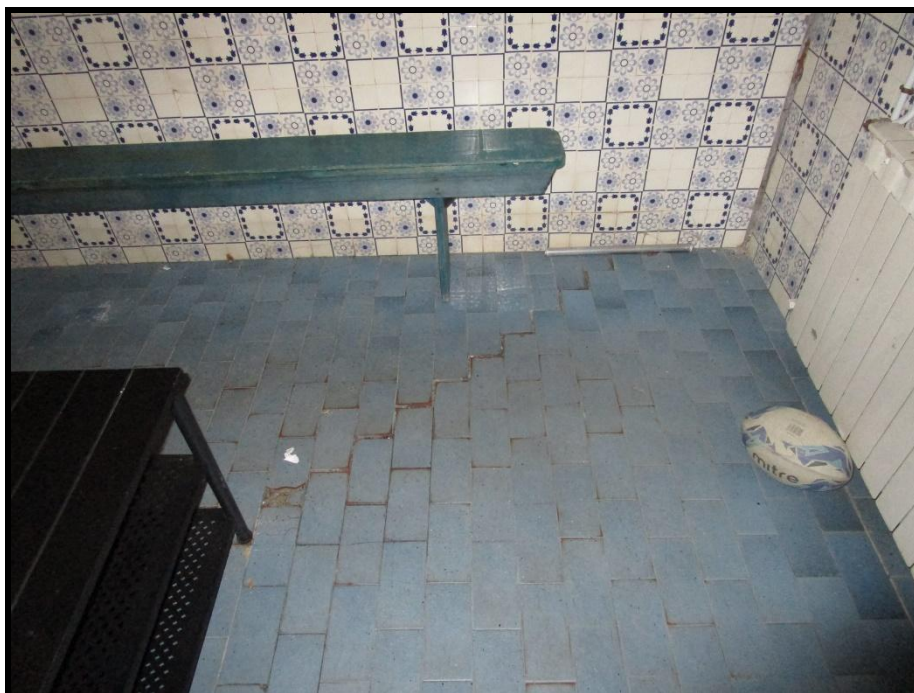
Spogliatoio e locali accessori



Retro spogliatoio



Soffitto spogliatoio



Pavimento spogliatoio

Il campetto, a valle del campo principale, con annessi un paio di locali ricavati da baracche in lamiera, ad uso spogliatoio e accessori si trovano in totale stato di abbandono, ed è stato utilizzato fino a non molto tempo fa come pista da fuoristrada;



Ingresso campetto



Campetto con sullo sfondo le baracche

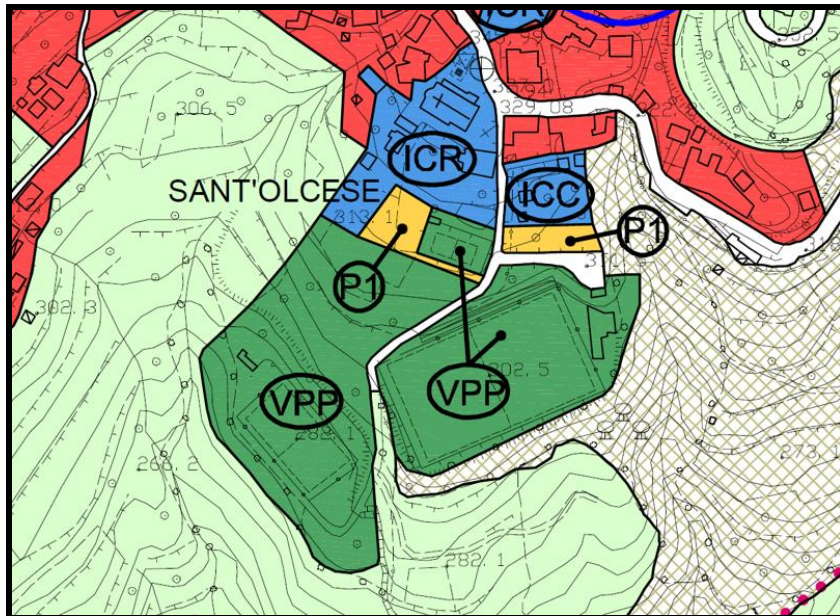


Campetto e baracche annesse

Inquadramento urbanistico:

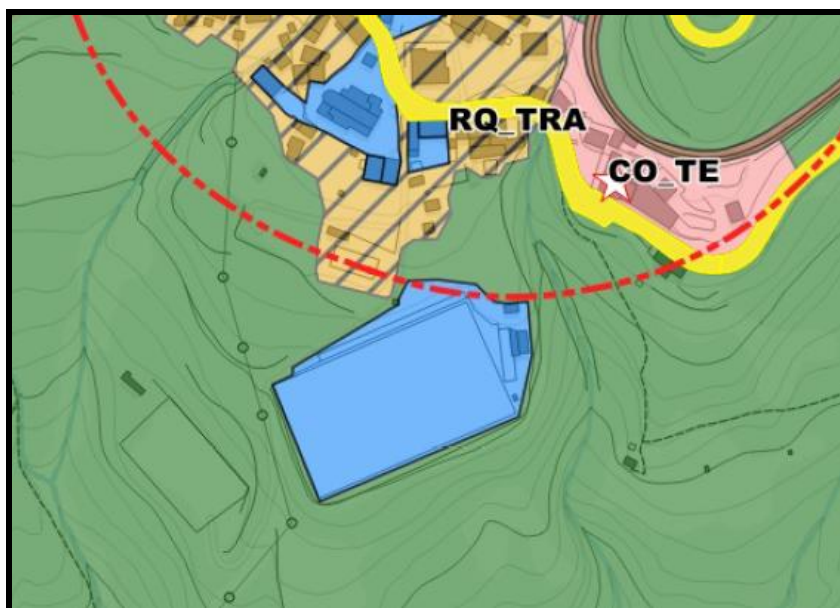
Piano Regolatore Generale vigente:

- zona VPP (zona per verde attrezzato privato di interesse pubblico)



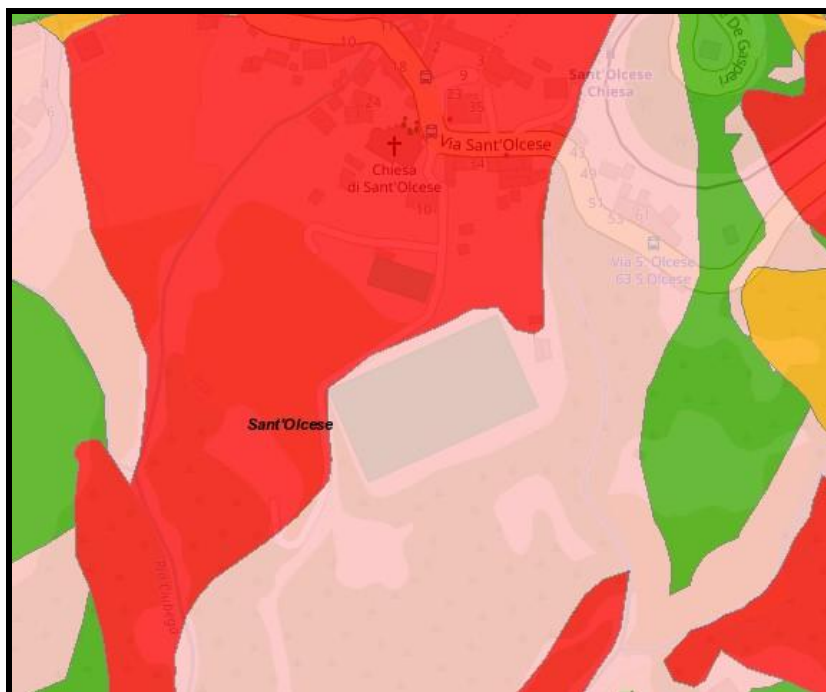
PUC intercomunale adottato:

- zona S_ISP - sistema complessivo dei servizi pubblici e di uso pubblico – esistente – (campo e spogliatoi);
- zona RQ_TP - ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale (il resto);

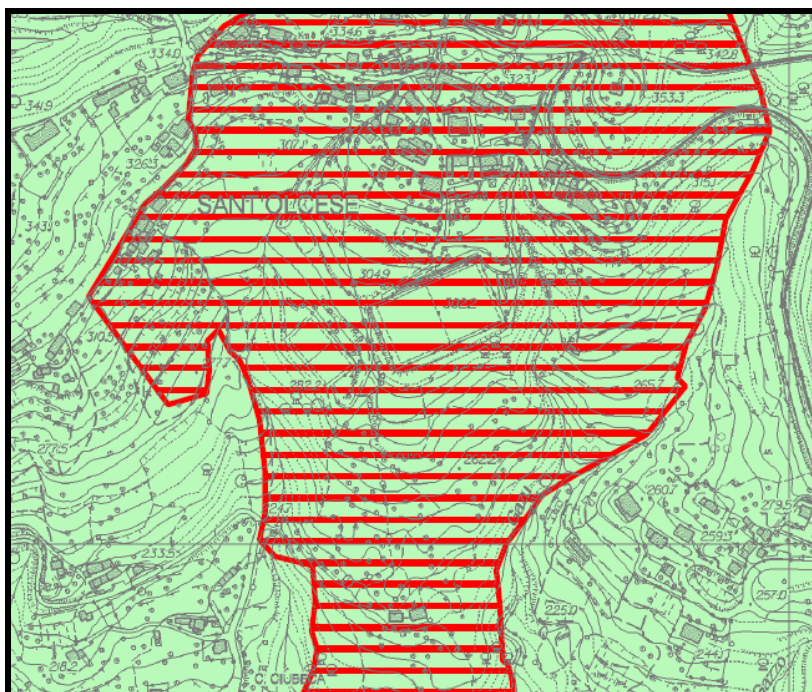


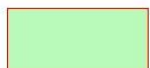

Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (ex Piano di Bacino del Torrente Polcevera):

- zona P3b – pericolosità elevata di tipo b – ex Pg3b suscettività al dissesto elevata (campo e spogliatoi);
- zona P4 – pericolosità molto elevata – ex Pg4 suscettività al dissesto molto elevata (resto)



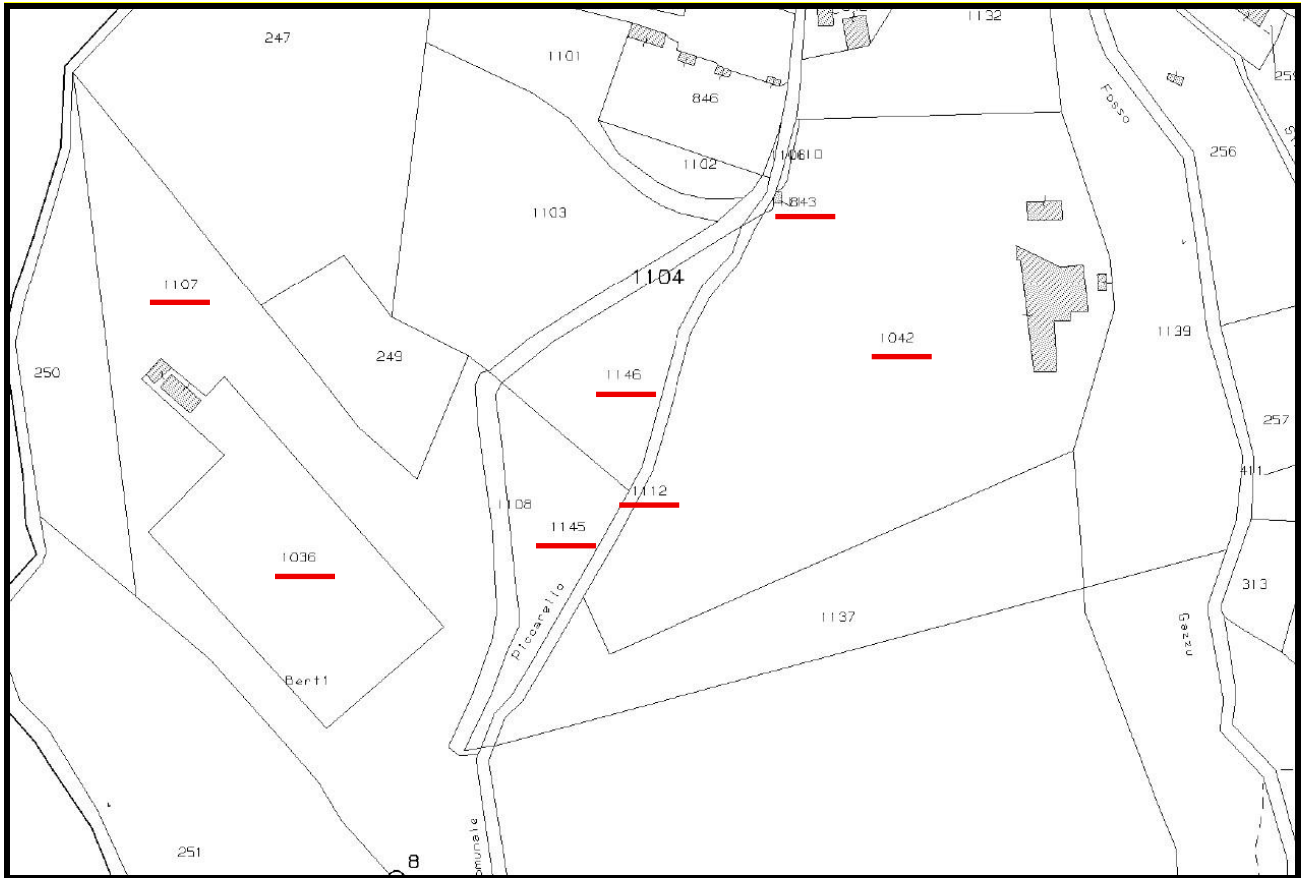
Abitato da consolidare (Legge 64/1974 e art. 61 del D.P.R. 380/201) e Vincolo idrogeologico (L.R. n. 4/1999)



| | |
|---|---|
|  | aree sottoposte a vincolo idrogeologico |
|  | aree classificate "abitati da consolidare" (L. 64/1974) |

Dati catastali:

Si riporta di seguito uno stralcio catastale del Foglio 11, con indicati gli immobili oggetto di concessione.



Foglio 11, mappale 1107 – terreno circostante il campo;

Foglio 11, mappale 1036 – campo e relativi spogliatoi;

Foglio 11, mappale 1112 – sedime ex strada comunale oggi campo sportivo;

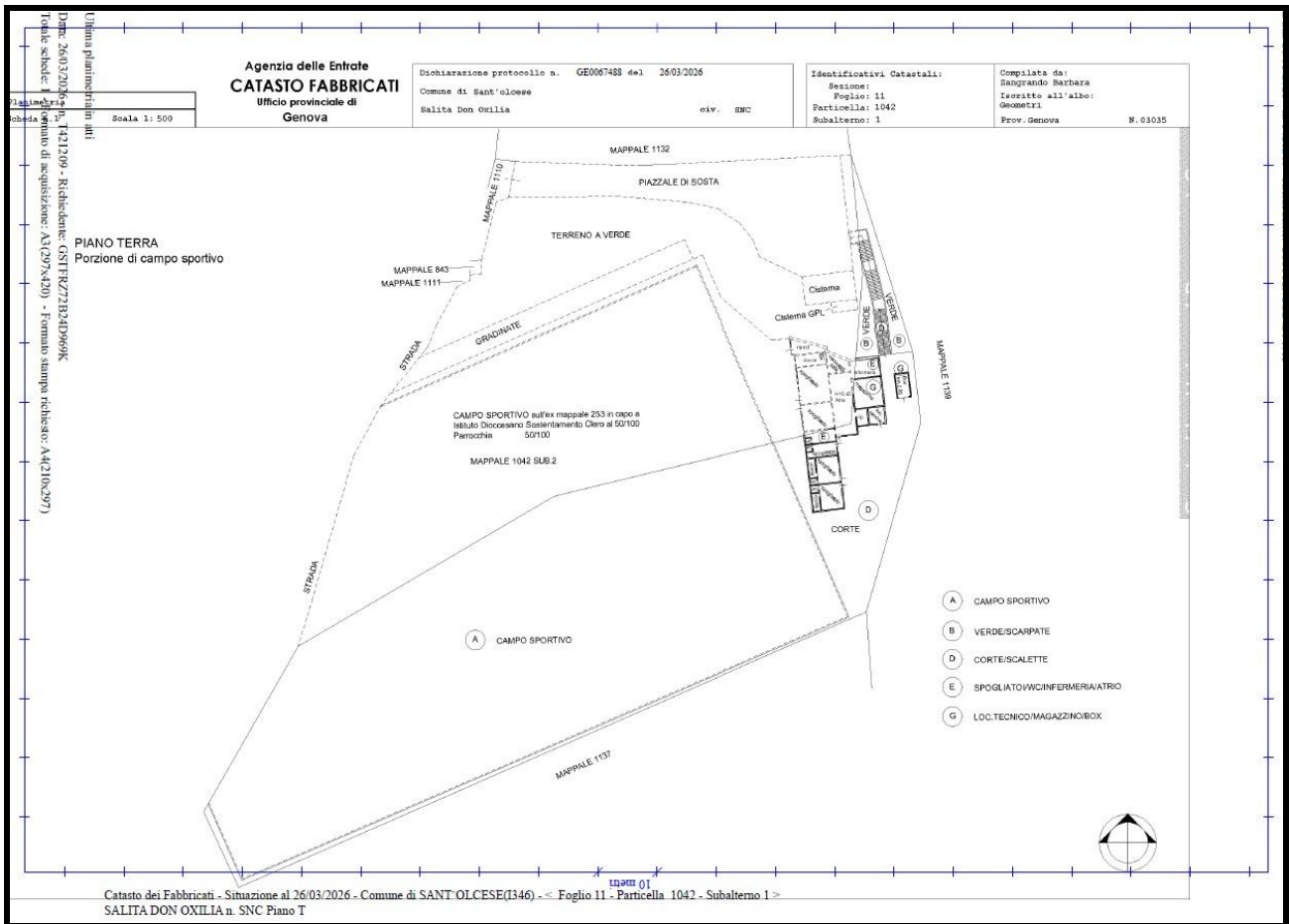
Foglio 11, mappale 1145 – porzione di campo sportivo e area circostante;

Foglio 11, mappale 1146 – porzione di campo sportivo e area circostante;

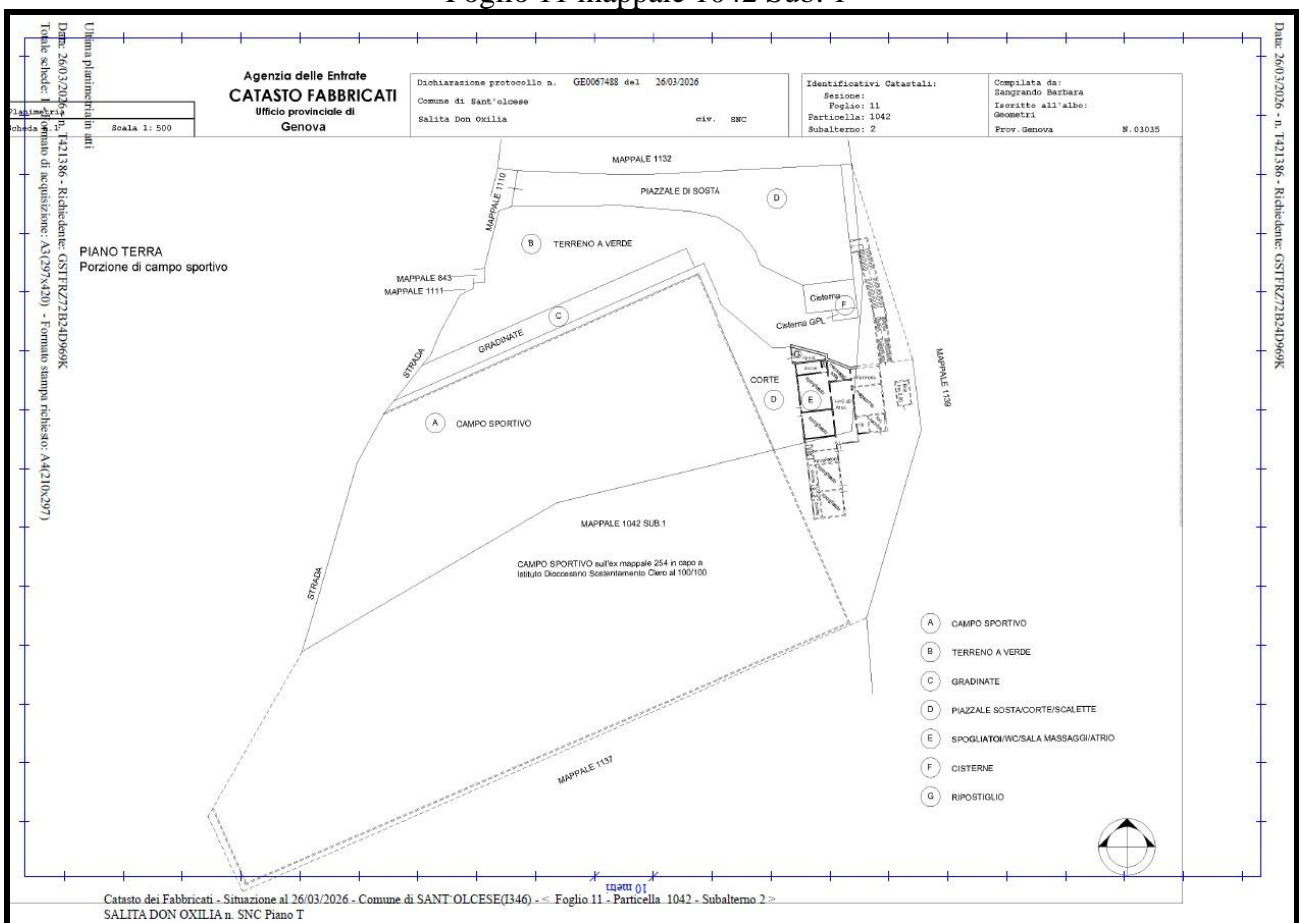
Foglio 11, mappale 1042 – porzione di campo sportivo, spogliatoi, gradinate e area parcheggio;

Foglio 11, Mappale 843 – biglietteria;

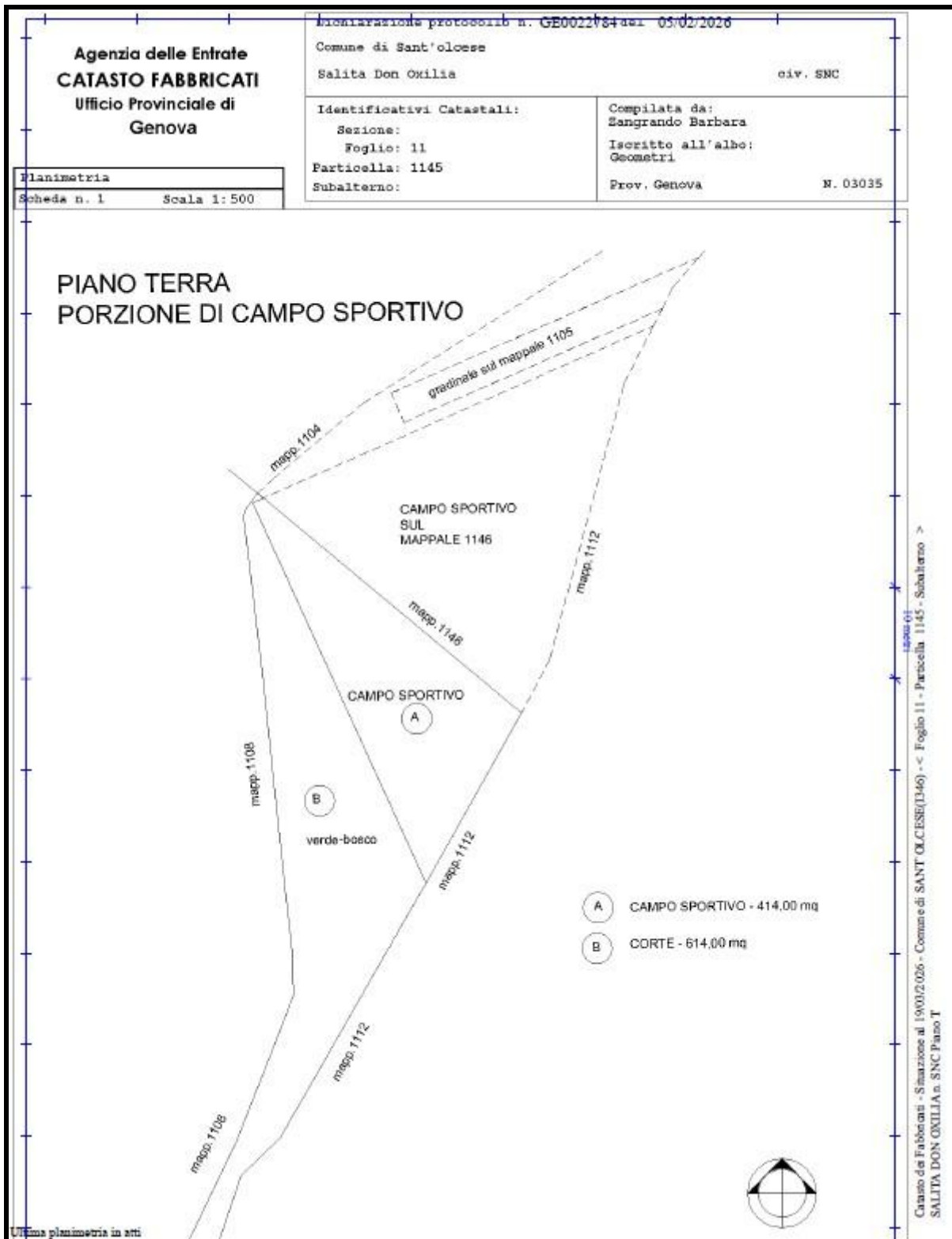
A causa delle diverse ditte catastali (in parte Parrocchia di Sant’Olcese e in parte Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero dell’Arcidiocesi di Genova, oggi tutto intestato al Comune di Sant’Olcese) il campo sportivo è formato dall’unione dei mappali 1042 (subalterni 1 e 2), 1145 e 1146 come meglio rappresentato nelle planimetrie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di seguito riportate:



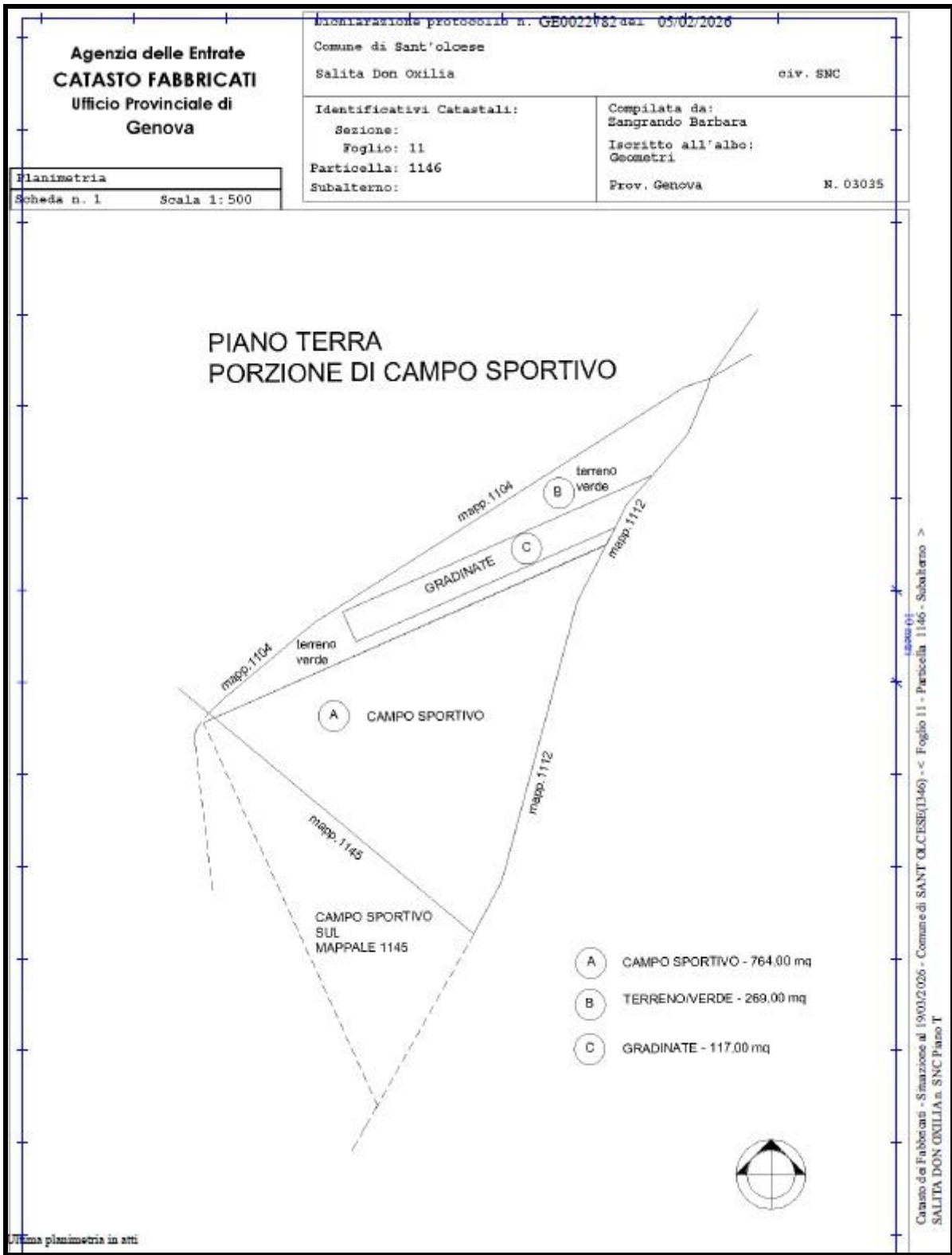
Foglio 11 mappale 1042 Sub. 1



Foglio 11 mappale 1042 Sub. 2



Foglio 11 mappale 1045



Foglio 11 mappale 1046

Regolarità edilizia:

Visti

- il Permesso n. 67 del 27.09.1969 per *“l’ampliamento del campo sportivo”*. Dagli elaborati grafici si deduce che il progetto prevede l’ampliamento del campo, degli spogliatoi e la realizzazione della gradinata, campo oggi contraddistinto al N.C.E.U. dai mappali 1042 (sub. 1 e 2), 1045 e 1046 del foglio 11;
- la Licenza Edilizia n. 102 del 07.11.1975 per la *“costruzione di un muro di sostegno a valle del campo sportivo”*. Campo oggi contraddistinto al N.C.E.U. dai mappali 1042 (sub. 1 e 2), 1045 e 1046 del foglio 11;
- la Licenza Edilizia n. 103 del 07.11.1975 per la *“costruzione di un campo sportivo”*. Dagli elaborati grafici si deduce che si tratta della realizzazione del campo *“piccolo”* oggi contraddistinto al N.C.E.U. dal mappale 1036 del foglio 11;
- la Licenza Edilizia n. 112 del 07.11.1975 per *“l’ampliamento degli spogliatoi annessi al campo sportivo”*. Campo oggi contraddistinto al N.C.E.U. dai mappali 1042 (sub. 1 e 2), 1045 e 1046 del foglio 11;
- il Permesso di Costruire in sanatoria n. 93 del 06.12.2005 per *“la sistemazione di un’area di pertinenza del campo sportivo”*. Dagli elaborati grafici si deduce che si tratta delle aree esterne annesse al campo *“piccolo”* oggi contraddistinto al N.C.E.U. dal mappale 1036 del foglio 11;
- il Permesso di Costruire in sanatoria n. 96 del 19.07.2006 per *“l’ampliamento e modifiche interne ed esterne rispetto a quanto concesso negli edifici di servizio dell’immobile adibito ad impianto sportivo”*. Dagli elaborati grafici si deduce che si tratta degli spogliatoi e aree esterne annesse al campo sportivo oggi contraddistinto al N.C.E.U. dai mappali 1042 (sub. 1 e 2), 1045 e 1046 del foglio 11;

Richiamata

- la valutazione immobiliare a firma del Geom. Grengi Luca, incaricato da quest’Amministrazione, che a seguito di sopralluogo ha riscontrato modeste difformità rispetto all’ultimo progetto approvato (Permesso di Costruire n. 96/2006), difformità sanabili ai sensi degli art. 34-bis (tollerante costruttive) del D.P.R. 380/2001.

Atteso che l’art. 9-bis del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., stabilisce che lo stato legittimo degli immobili *“realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*.

Richiamate:

- la Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la Legge n. 765/1967 e s.m.i.;
- la Legge n. 47/1985 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;
- la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il Decreto Sindacale n. 173/2026;

per le motivazioni esposte in premessa, che qui si richiamano integralmente, si ritiene che gli immobili annessi all'impianto sportivo sito nella frazione di Sant'Olcese Chiesa in Salita Don Oxilia sono, ai fini urbanistici, legittimi.

L'immobile risulta privo del decreto di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Sant'Olcese, li 28 aprile 2026

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici
e Sviluppo del Territorio (Urbanistica)
(Geom. Fabrizio Gastaldo)
(Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.)